

PAULO ROBERTO SANTANA LUCAS, oficial de Justiça, nomeado nos autos da ação cível supra indicada, proposta por **IVALDO ZANOLI DOS SANTOS** contra **FERNANDO RODRIGUES PALMA**, em curso nesse Juízo e Secretaria, tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho de avaliação de bens que lhe foi confiado, vem apresentar o seu laudo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTRODUÇÃO

Inicialmente é preciso esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final deste laudo obedecem ao critério de transação à vista, na data. Sendo este, aliás, o critério de transação à vista, obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas em regra por esta forma, do valor do lance ofertado e homologado. Quanto ao método, fora utilizado o MÉTODO COMPARATIVO, valendo-se de valores atualizados, baseados em transações imobiliárias de terrenos com características semelhantes realizadas nos últimos noventa dias e à luz da realidade do mercado imobiliário local.

LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos do presente laudo de avaliação estão situados na Rua dos Acuris, esquina com Rua das Samambaias, Quadra 07, Bairro Jardim Padre Paulo, na cidade e Comarca de Cáceres-MT.



CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS E SITUAÇÃO

A via de acesso se desenvolve em pista simples de rolamento, apresenta-se desprovida de pavimento asfáltico, encontrando-se em regular estado de conservação. A localidade onde os terrenos estão situados dispõem de acesso à energia elétrica e água encanada.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção realizada no local e com as informações constantes na respectiva Certidão de Inteiro Teor foram constatadas as seguintes características dos imóveis:

- 01 (um) terreno urbano denominado LOTE 06, QUADRA 07, MATRÍCULA N° 6.418, REGISTRO DE IMÓVEIS NO 1° OFÍCIO DE CÁCERES, ÁREA 24.000,00 MTS² (A)
- 01 (um) terreno urbano denominado LOTE 08, QUADRA 07, MATRÍCULA N° 6.416, REGISTRO DE IMÓVEIS NO 1° OFÍCIO DE CÁCERES, ÁREA 24.000,00 MTS² (B)



Figura 1. Lateral





Figura 2. Frente



Figura 3. Vista

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, localização e características do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região, para tomada de preços de imóveis semelhantes situados naquela localidade/região. Para tanto foram utilizadas como referências valores obtidos nos seguintes



estabelecimentos especializados no ramo imobiliários e com atuação há muitos anos nessa Comarca:

- Imobiliária SITE IMOBILIÁRIA – Responsável: Nelson Ribeiro – CRECI/MT 3768.
- Imobiliária MKF – Responsável: Marcos CRECI:
- ELSON PIRES – Agente Imobiliário – Responsável: Elson Pires – CRECI 1130

CONCLUSÃO

Após atentamente realizar os levantamentos necessários, este avaliador encontrou o valor médio de R\$ 20,00/m², perfazendo os valores abaixo:

- Terreno A (Matrícula nº N° 6.418), tendo em vista sua localização e valor de mercado de imóveis semelhantes situados na mesma região ou próxima, valor médio de mercado de **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**.
- Terreno B (Matrícula nº 6.416), tendo em vista sua localização e valor de mercado de imóveis semelhantes situados na mesma região ou próxima, valor médio de mercado de **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**.

Conclui este avaliador, para o efeito já mencionado anteriormente, que os bens objeto deste Laudo de Avaliação, qual seja, os **VALOR DOS TERRENOS possuem, nesta data, valor de mercado de R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais)**.



TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi elaborado 05 (cinco) laudas, todas numeradas, devidamente assinadas ao final.

Cáceres-MT, 07 de maio de 2025.

Paulo Roberto Santana Lucas
Oficial de Justiça
25628/TJMT

